

Beantwoording technische vragen

Grondnota 2026

Fractie CDA

Vraag 1:

Verhogen rekenrente; Hoeveel vreemd vermogen verwacht de gemeente komende jaren aan te trekken en voor welke projecten?

Antwoord:

Voor de gemeentelijke grondexploitaties worden geen afzonderlijke financieringsmiddelen aangetrokken en dus ook niet voor de diverse afzonderlijke grondexploitaties. De gemeente hanteert voor de uitvoering van al haar taken een algehele financiering. Hierbij wordt gemeentebreed beoordeeld wat de uiteindelijke korte en/of lange financieringsbehoefte is.

Vraag 2:

Waar is de verhoging van de rekenrente op gebaseerd en is deze realistisch?

Antwoord:

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat voor de toerekening van de rente in de grondexploitaties gebruik moet worden gemaakt van de reguliere omslagrente. De omslagrente is een vast percentage dat we gebruiken om de kosten voor geleend geld toe te rekenen aan de verschillende grondexploitaties. De bepaling van de omslagrente voor de jaarrekening 2025 vindt plaats in de begroting 2026 – 2029. De BBV geeft de mogelijkheid om een afwijkend rentepercentage toe te rekenen aan de grondexploitaties, wanneer het past binnen een marge van 0,5% afwijking. Wanneer er sprake is van een financieringsbehoefte zal de gemeente rente betalen. Een indicatie van het rentepercentage wordt gevonden in de rente zoals de Europese Centrale Bank (ECB) deze hanteert. Deze rente is momenteel 2,25%. Het aantrekken van financiering zorgt voor een stijging van de omslagrente. Met het verhogen van de rekenrente binnen de grondexploitaties naar 0,52% wordt de bovenkant van de maximale afwijkingsmogelijkheden volgens de BBV opgezocht. Hiermee wordt ingespeeld op de mogelijkheid dat er externe financiering moet worden aangetrokken. Het is op dit moment niet aan te geven of dit percentage realistisch is. Eind 2026 zal de werkelijke omslagrente, en daarmee de rentelast in de grondexploitatie, worden bepaald en toegerekend. De verwerking vindt plaats met de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties (jaarrekening 2026/Grondnota 2027).

Vraag 3:

Leidt de verhoging van de rekenrente tot hogere grondprijzen of lagere exploitatieresultaten en hoe wordt dit opgevangen?

Antwoord:

Er is geen relatie tussen de interne omslagrente en de hoogte van de grondprijs. De verhoging van de rekenrente leidt tot lagere verwachte exploitatieresultaten in het geval van negatieve grondexploitaties. Bij positieve grondexploitaties wordt het verwachte resultaat hoger. Het rentepercentage is, ondanks de verhoging, nog altijd erg laag. Het effect op de resultaten is daarom beperkt. De verliesvoorzieningen zijn aangepast op basis van de verwachte resultaten. Afdekking van de verliezen vindt plaats via de Reserve grondexploitatierisico.

Vraag 4:

Op pagina 11 geeft u aan dat een aantal grondexploitaties een geprognoseerd verlies laten zien. Kunt u aangeven wat de reden hiervan is?

Antwoord:

Het betreft grondexploitaties die al langer een verwachte negatieve eindwaarde kennen. De onderliggende reden hiervan verschilt per project. Op pagina 10 van de Grondnota is een overzicht gepresenteerd van alle lopende grondexploitaties met hierin ook een beknopte verschillenanalyse. In de niet-openbare bijlage "Managementrapportage Grondexploitaties Jaarrekening 2025" wordt in meer detail op de resultaten van de individuele grondexploitaties ingegaan.

Vraag 5:

Realiteitsgehalte grondexploitaties vs. risico's

De grondnota laat een grondbedrijf zien dat op papier positief is, maar in de praktijk steeds afhankelijker wordt van onzekere aannames, personele capaciteit en risicovolle projecten.

Een aantal punten uit de nota, rekening houdend met de accountantsverklaring:

Er is sprake van:

- Een verslechtering van de financiële positie van het grondbedrijf (€ +2,7 mln → € +1,9 mln). Deze verslechtering wordt vooral veroorzaakt door nieuwe projecten (met name Noordflank Heuvel: start direct met een verwacht verlies)
- Toenemende risico's en onzekerheden. Grondexploitaties zijn afhankelijk van aannames over kosten, opbrengsten en planning. Risico's zitten onder andere in de subsidies (deze zijn nog niet zeker), marktomstandigheden en langere looptijden. De financiële uitkomsten zijn sterk afhankelijk van onzekere factoren, wat de betrouwbaarheid beperkt.
- Een afhankelijkheid van personele inzet (uitvoeringskracht). De nieuwe systematiek koppelt plankosten aan inzet personeel. Het succes van de grondexploitaties hangt sterk samen met: 1) beschikbare capaciteit en realistische planning

De belangrijkste spanningen zijn:

- ambitie vs. uitvoeringskracht
- winstverwachtingen vs. onzekerheden
- financiële buffer vs. oplopende risico's

Vragen met betrekking tot deze nota zijn:

- In hoeverre zijn de planning en fasering van de grondexploitaties realistisch, gelet op de beschikbare personele capaciteit en de eerder gesignaleerde knelpunten in de uitvoering van projecten?

Antwoord: Tijdens de actualisatie van de grondexploitaties wordt uitgegaan van de best mogelijke inschatting. De fasering is waar nodig aangepast zodat een zo realistisch mogelijk beeld wordt gepresenteerd. Als aan de orde, is er bij de project specifieke risico's ook rekening gehouden met mogelijke vertraging en bijbehorende stijging van de kosten. De projectspecifieke risico's zijn toegelicht in de niet openbare bijlage "Managementrapportage grondexploitaties jaarrekening 2025".

- Hoe voorkomt het college dat projecten vertragen of doorgeschoven worden door capaciteitsgebrek?

Antwoord: In de grondexploitaties wordt rekening gehouden met de inzet van een projectteam. Dit projectteam kan bestaan uit interne medewerkers, maar indien nodig kan ook externe capaciteit worden aangetrokken.

- In hoeverre zijn de financiële prognoses van de grondexploitaties realistisch, gezien de afhankelijkheid van aannames over opbrengsten, kostenontwikkeling en externe factoren zoals subsidies en marktomstandigheden?

Antwoord: De ramingen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de best mogelijke inschatting. Binnen een grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Hierdoor zijn deze afhankelijk van prijsontwikkelingen. Daarom wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een index. In december 2025 is de "Notitie grondprijzen en parameters 2026" door de raad vastgesteld. Hierin zijn de gehanteerde parameters (indexen) onderbouwd. Uiteraard betreft dit een inschatting. In de Monte Carlo risicoanalyse wordt daarom ook nog rekening gehouden met de mogelijkheid dat indexen hoger of lager uitvallen. De Reserve Grondexploitatierisico heeft een voldoende omvang om het risicoprofiel met 90% zekerheidsmarge op te vangen.

- Welke scenario's zijn doorgerekend voor het geval deze aannames niet uitkomen?

Antwoord: De Monte Carlo risicoanalyse is een techniek om onzekerheden en risico's inzichtelijk te maken door een grote veelvoud aan mogelijke scenario's door te rekenen. Binnen de risiconalyse wordt rekening gehouden met projectspecifieke risico's en met algemene risico's. De projectspecifieke risico's zijn toegelicht in de vertrouwelijke bijlage "Managementrapportage grondexploitaties jaarrekening 2025". De input om de algemene risico's in te schatten is hieronder weergegeven:

Algemene risico's	Min.	Max.
Opbrengstenstijging	-2,00%	2,00%
Kostenstijging (GWW- en plankosten)	-1,00%	3,00%
Kostenstijging (Grondaankopen)	-2,00%	2,00%

- In hoeverre acht het college het verantwoord om tussentijds winst te nemen binnen grondexploitaties, terwijl tegelijkertijd sprake is van substantiële onzekerheden in de realisatie van opbrengsten?

Antwoord: Het nemen van tussentijdse winsten is een verplichting die voortvloeit uit de BBV. Winst wordt genomen op basis van de zogenaamde 'percentage of completion methode' (POC-methode). De methode houdt in dat de gemeente naar gelang de voortgang van het project (tussentijds) winst neemt.

Dit betekent dat winstneming pas aan de orde is zodra er opbrengsten zijn gerealiseerd. Wanneer de kosten toenemen kan het zijn dat er een deel van de genomen winsten moet worden gecorrigeerd.

- Hoe wordt voorkomen dat winsten te vroeg worden genomen en later moeten worden gecorrigeerd?

Antwoord: Winstneming is gekoppeld aan de kosten en opbrengsten binnen een grondexploitatie. Om regie te houden op de geraamde kosten en opbrengsten, vindt de jaarlijkse herziening plaats. De actualisatie vormt de grondslag voor de (bijgestelde) (tussentijdse) winstnemingen. Een belangrijk onderdeel in de beheersing van de kosten en opbrengsten is de risico inschatting. Bij de bepaling van de tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met het risicoprofiel van het project.